

## Omgevingsvergunning uitgebreid

nr. 70294-2022

Op 1 oktober 2021 kregen wij van u een aanvraag voor een vergunning voor het bouwen van 4 appartementen met bergingen en het afwijken van het bestemmingsplan op het adres St. Janstraat 9a, 9b, 9c, 9d in Uden. Burgemeester en wethouders van de Gemeente Maashorst hebben besloten dat u de omgevingsvergunning krijgt.

### Waarvoor krijgt u de vergunning?

In de tabel hieronder ziet u voor welke activiteiten u de vergunning krijgt en welke wetsartikelen gelden voor deze vergunning.

| Activiteit(en)                                                                                                                  | Wetsartikelen       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Bouwen                                                                                                                          | Art 2.1 lid 1a Wabo |
| Iets doen wat volgens het bestemmingsplan niet mag of het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan | Art 2.1 lid 1c Wabo |

Bij het verlenen van de vergunning hebben we ook gekeken naar het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht. De aanvraag voldoet aan de regels hiervan.

### Hoe hebben we de beslissing genomen?

We hebben de beslissing genomen zoals staat in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). In hoofdstuk 2 leest u per activiteit hoe we de beslissing hebben genomen.

### Ontvangen zienswijzen

Tijdens de termijn van ter inzagelegging, van 25 april 2023 tot en met 5 juni 2023, zijn er wel zienswijzen binnengekomen. In de zienswijzennota hebben wij deze behandeld. De zienswijzen hebben niet geleid tot een ander besluit. Wel zijn er extra documenten aan de vergunning toegevoegd.

### Toestemming

Voor sommige omgevingsvergunningen moet de gemeenteraad of het college van burgemeester en wethouders of een ander bestuursorgaan, zoals de provincie, toestemming geven. Dat is niet het geval bij activiteit die wordt aangevraagd.

### Mensen kunnen de beslissing bekijken

Mensen kunnen uw vergunningaanvraag en onze beslissing bekijken vanaf 17 november 2023 tot en met 28 december 2023.

### Welke regels gelden nog meer?

U moet zich houden aan de regels die staan in hoofdstuk 1 van deze vergunning.

### Bent u of is iemand anders het niet eens met dit besluit?

Dan kunt u, als u belanghebbende bent, binnen zes weken na de eerste dag van de terinzagelegging, schriftelijk gemotiveerd beroep aantekenen (beroepstermijn van 18 november 2023 tot en met 29 december 2023). In de bijlage kunt u lezen hoe u dit moet doen.

**Maashorst, 14 november 2023**

namens burgemeester en wethouders van gemeente Maashorst,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'C.J.F. Mutsaars - van Es'. The signature is stylized with loops and a long horizontal stroke at the bottom.

Mevrouw mr. C.J.F. Mutsaars - van Es  
Teammanager Ruimte/Vergunningverlening, toezicht en handhaving (VTH)

*Om administratieve en/of organisatorische redenen maken wij gebruik van een digitale ondertekening.  
Daarom bevat dit document mogelijk geen fysieke handtekening.*

## Inhoud

Hoofdstuk 1: Aan welke regels moet u zich houden?

Hoofdstuk 2: Hoe hebben we de beslissing genomen?

## Bijlagen

- De bijlagen die hieronder staan horen bij de beslissing.
- verslag omgevingsdialoog 27-07-2021
- TO.11 rapportage MRPI Milieuprestatie Gebouw 30-09-2021
- Uitnodiging omgevingsdialoog 13-07-2021
- verspreidingsgebied 01-10-2021
- aanvraagformulier publicebaar ontvangen 01-10-2021
- Beng berekening 18-10-2021
- parkeeronderzoek 2021STU02-RD01 23-06-2021
- Visualisaties 01-10-2021
- stikstofdepositieonderzoek 20210784.v01 25-05-2021
- ontwerpadvies funderingen GA210862.R01.V1.0 18-08-2021
- akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï 20210782.v01 08-06-20
- ecologische quickscan herontwikkeling St. Janstraat 9a 03-06-2021
- verkennend bodemonderzoek B2730 23-07-2021
- archeologisch bureau- en veldonderzoek AA210051R01.v0.1.ARG3
- statische berekening 21078 06-09-2021
- aanvraagformulier ontvangen 01-10-2021
- tekening TO.10 bouwbesluit berekening 01-10-2021
- TO.13 afwerkstaat exterieur 01-10-2021
- reactie op opmerkingen geluid v01 08-04-2022
- tekening TOC101 constructieschema's 11-02-2022
- tekening T02 brandveiligheid 1e verdieping 14-04-2022
- tekening T04 brandveiligheid doorsneden 14-04-2022
- rapport 21STU2002R1V1 beoordeling brandveiligheid 07-02-2022
- tekening 01 brandveiligheid begane grond 14-04-2022
- tekening T03 brandveiligheid 2e verdieping 14-04-2022
- rapport AA210051.R01.v0.2.\_ARG315 archeologisch- en veldonderzoek, incl bijlagen 18-02-2022
- tekening TO.08 riolering 21-07-2022
- tekening TO.01 begane grond 13-01-2023
- tekening TO.02 1e verdieping 13-01-2023
- tekening TO.03 2e verdieping 13-01-2023
- tekening TO.04 dakoverzicht 13-01-2023
- tekening TO.05 gevels 13-01-2023
- tekening TO.06 doorsneden 13-01-2023
- tekening TO.07 details 13-01-2023
- documentenlijst 13-01-2023
- onderzoek geluidwering gevels 20-01-2023
- onderzoek industriellawaai 12-01-2023
- monumentenadvies 24-01-2023 VOLDOET
- ruimtelijke onderbouwing kenmerk 0856-36-T01 maart 2023
- bijlage 1 verantwoording groepsrisico maart 2023
- onderzoek bedrijven en milieuzonering 26-09-2023
- MCie advies St Janstraat 9a-9d Uden 15-09-2020
- Structuurontwerp 25-06-2020

**Toegevoegde documenten ten aanzien van de ontwerpbeslissing:**

- monumentenadvies 24-01-2023 VOLDOET
- onderzoek bedrijven en milieuzonering 26-09-2023
- MCie advies St Janstraat 9a-9d Uden 15-09-2020
- Structuurontwerp 25-06-2020

**Deze bijlagen vindt u onderaan deze vergunning:**

Bijlage 1: Wat is er verder belangrijk?

Bijlage 2: Bent u het niet eens met onze beslissing?

## Hoofdstuk 1

Aan welke regels moet u zich houden?

In dit hoofdstuk staan de regels die gelden voor deze vergunning. Het gaat om de volgende activiteit(en):

- Bouwen
- iets doen wat volgens het bestemmingsplan niet mag of het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

## Bouwen

U mag met de bouw beginnen als u zich aan alle regels van de vergunning houdt.

U moet zich daarnaast houden aan de regels van het Bouwbesluit 2012. U vindt deze op de website van de rijksoverheid: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/bouwregelgeving/bouwbesluit-2012>

### 1. Bewaar de vergunning op de locatie

Zorg ervoor dat de vergunning en eventuele (product)verklaringen altijd op de locatie is waar de werkzaamheden plaatsvinden. De toezichthouder kan erom vragen.

### 2. Stuur ons voor de bouw begint enkele gegevens

Stuur onderstaande gegevens uiterlijk 3 weken vóórdat u met de bouw begint (of het betreffende onderdeel) ter controle naar ons op. Deze gegevens kan u uploaden via het omgevingsloket. Als u de aanvraag omgevingsvergunning op een andere wijze hebt ingediend, mag u de gegevens via e-mail sturen naar [omgevingsloket@gemeentemaashorst.nl](mailto:omgevingsloket@gemeentemaashorst.nl)

Stuur ons gegevens over: *Constructieve gegevens*;

Definitieve berekeningen en detailtekeningen van de gehele fundering.

Detailberekeningen en tekeningen van de breedplaatvloeren.

Vermeld in uw e-mail dit nummer: 70294-2022.

Als de gemeente Maashorst de gegevens heeft goedgekeurd, mag u met de bouw beginnen.

### 3. Andere regels

- Het uitzetten van het bouwwerk en de bepaling van het bouwpeil wordt door de gemeente uitgevoerd. Hiervoor dient uiterlijk een week voor de start van de werkzaamheden een afspraak te worden gemaakt met de heer Sengers van Landmeten, bereikbaar op telefoonnummer (0413) 281339
- De bouw- en sloopwerkzaamheden worden zodanig uitgevoerd dat tijdens de uitvoering vrijkomend bouw- en sloopaafval deugdelijk wordt gescheiden.
- Het hemelwater mag niet worden afgevoerd op het gemeentelijk riool, maar te worden geïnfiltreerd in de bodem. Voor de opvang en het transport van het hemelwater mogen géén uitlogende materialen worden gebruikt.
- Vanwege het op de juiste manier aanleggen van de riolering en infiltratievoorzieningen voor het hemelwater, verzoeken wij u vóór de start van de rioleringswerkzaamheden contact op te nemen met de buiteninspecteur.
- Bij het gebruik van een hijskraan dient u contact op te nemen met Hoofd Verkeersleiding van de vliegbasis Volkel, Majoor P.P. Sneepels, telefoonnummer 0413-276198.

### 4. De regels voor werk in de bodem

- Komt u bij het graven in de bodem iets tegen dat vervuild is (bijvoorbeeld olie of asbest) ofdat misschien heel oud is (bijvoorbeeld potscherven)? Dan moet u direct stoppen met het werk en dit aan ons laten weten. We beslissen dan of een bodemonderzoek nodig is. En we beslissen in overleg met u hoe het werk verder kan gaan.
- Wilt u grondwater uit de bodem halen? Dan heeft u daarvoor vooraf toestemming nodig. Meer informatie hierover kunt u vinden op <https://www.aanmaas.nl/regelen/vergunning-aanvragen/>
- Wilt u grond uit de bodem halen en deze grond ergens anders gebruiken? Dan moet u zich houden aan de regels van het Besluit bodemkwaliteit en de Regeling bodemkwaliteit <https://wetten.overheid.nl/BWBR0022929/2019-12-18> en <https://wetten.overheid.nl/BWBR0023085/2018-11-30>.

U moet dit melden aan de gemeente waar u de grond wil gebruiken. Ook moet u laten weten welke stoffen er in de grond zitten. De gemeente waar u de grond wil gebruiken, beslist of u de grond daar mag gebruiken.

## **5. De regels voor werk in de natuur**

### Algemeen

U moet zich houden aan de regels van de Wet natuurbescherming. Dit betekent dat u geen schade mag veroorzaken aan beschermde planten en dieren. Is het mogelijk dat dat wel gebeurt? Dan moet u laten onderzoeken hoe u schade kunt voorkomen. Kunt u schade aan beschermde planten en dieren niet voorkomen? Dan moet u hiervoor een vergunning aanvragen bij provincie Noord Brabant.

## **6. Meld het begin van de werkzaamheden minimaal 2 dagen van tevoren**

Voordat u begint met een van de onderstaande werkzaamheden, moet u dat melden bij de afdeling Toezicht en Handhaving van de gemeente Maashorst. Doe dit minimaal 2 dagen voordat u begint en u moet aangeven wanneer de werkzaamheden klaar zijn. Het gaat om:

- Start bouwwerkzaamheden
- Het uitzetten van het bouwwerk
- Het inbrengen van de funderingspalen
- Storten van beton
- Bent u klaar met bouwen? Geef dit dan ook door

U kunt dit doorgeven door te bellen naar 0413-281160. Of stuur een e-mail naar [omgevingsloket@gemeentemaashorst.nl](mailto:omgevingsloket@gemeentemaashorst.nl). Vermeld hierbij alstublieft het zaaknummer 702942022.

## **7. Welstand en Monumenten**

Het pand dient uitgevoerd te worden conform het positief gegeven advies van 24 januari 2023 van de gecombineerde Welstand en Monumenten Commissie.

**Iets doen wat volgens het bestemmingsplan niet mag of het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan**

Deze activiteit wordt ook wel 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' genoemd. Hieronder leest u de regels die u moet volgen:

**1. Bewaar de vergunning op de locatie**

Zorg ervoor dat de vergunning en eventuele (product)verklaringen altijd op de locatie is waarde werkzaamheden plaatsvinden. De toezichthouder kan erom vragen.

**2. Uitvoeren en gebruik conform vergunning**

U mag het gebouw en het terrein alleen gebruiken conform vergunning.

**3. Huidige parkeerplaats voorzijde behouden**

Het bestaande parkeervak welke momenteel gelegen is aan de voorzijde van het perceel moet gehandhaafd blijven op deze locatie.

**4. Openbare parkeerplaatsen**

De parkeerplaatsen (P2, P3, P4) aan de zijde van de Vorstenburg moeten voor iedereen toegankelijk zijn.

**5. Inrit voorzijde behouden**

De bestaande inrit aan de voorzijde dient behouden te blijven. Deze dient behouden te blijven in haar huidige afmetingen. De inrit mag dus pas op eigen terrein worden uitgebreid.

**6. Civieltechnische afspraken met gemeente inzake parkeerplaatsen**

Er dient in overleg met de gemeente afgestemd te worden over de daadwerkelijke realisatie van de parkeerplaatsen P2, P3, P4. Dit gezien de uitruil van openbare grond en de ingetekende parkeerplaatsen op de situatietekening. Dit in combinatie met de vluchtroute vanuit de Carroussel.



## Hoofdstuk 2

Hoe hebben wij de beslissing genomen?

We hebben de beslissing genomen zoals staat in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

In dit hoofdstuk leest u per activiteit hoe we de beslissing hebben genomen en wat de conclusie is. Het gaat om de volgende activiteit(en):

- Bouwen
- iets doen wat volgens het bestemmingsplan niet mag of het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

## **Bouwen**

### **Bestemmingsplan**

We hebben bij onze beslissing gekeken naar het bestemmingsplan "Uden centrum 2013". De locatië waarop u wilt bouwen heeft de enkelbestemming "Gemengd - 1" en daarnaast de dubbelbestemmingen "Waarde - Archeologie" en "Waarde - cultuurhistorie". Het heeft de functieaanduiding "Horeca" en de gebiedsaanduidingen "Luchtvaartverkeerzone IHCS18 en ILS7" en "vrijwaringszone - radarverstoringgebied". Verder zijn er eisen gesteld aan de maatvoering; namelijk bouwvlak, een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 9 meter.

Wat u wilt bouwen, mag niet volgens de regels van het bestemmingsplan omdat er geen woningen mogen worden toegevoegd. Tevens wordt de voorgeschreven afstand tot de achterste perceelsgrens niet behaald. Maar u mag het toch bouwen. De reden hiervoor staat in de volgende paragraaf met titel 'U wilt iets doen wat volgens het bestemmingsplan niet mag<sup>3</sup>.

### **Welstand en Monumenten**

De Welstand en Monumentencommissie heeft het plan bekeken en ons op 24 januari 2023 geadviseerd. Zij vinden dat het plan voldoet aan de voorwaarden die voor welstand en cultuurhistorie gelden. Dit advies nemen wij over. Het advies is opgenomen als bijlage bij de vergunning.

### **Bouwverordening/Verordening fysieke leefomgeving**

U heeft laten zien wat u wilt bouwen. U heeft ook laten zien dat dit mag volgens de regels van de Bouwverordening/ Verordening fysieke leefomgeving van de gemeente Maashorst.

### **Bouwbesluit**

U heeft voldoende laten zien dat u gaat bouwen volgens de regels van het Bouwbesluit 2012.

### **Conclusie**

U heeft een vergunning aangevraagd voor bouwen van 4 appartementen met bergingen en afwijken van het bestemmingsplan op het adres St. Janstraat 9a, 9b, 9c, 9d te Uden. U krijgt de vergunning.

## **Iets doen wat volgens het bestemmingsplan niet mag**

Deze activiteit wordt ook wel 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'<sup>3</sup> genoemd.

### **Bestemmingsplan**

We hebben bij onze beslissing gekeken naar het bestemmingsplan "Uden centrum 2013". De locatie waarop u wilt bouwen heeft de enkelbestemming "Gemengd - 1" en daarnaast de dubbelbestemmingen "Waarde - Archeologie" en "Waarde - cultuurhistorie". Het heeft de functieaanduiding "Horeca" en de gebiedsaanduidingen "Luchtvaartverkeerszone IHCS18 en ILS7" en "vrijwaringszone - radarverstoringgebied". Verder zijn er eisen gesteld aan de maatvoering; namelijk bouwvlak, een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 9 meter.

Wat u wilt bouwen, mag niet volgens de regels van het bestemmingsplan omdat er geen woningen mogen worden toegevoegd. Tevens wordt de voorgeschreven afstand tot de achterste perceelsgrens niet behaald.

Hieronder leest u of er eventueel mogelijkheden zijn om af te wijken van het bestemmingsplan.

#### **1. Afwijken op grond van het bestemmingsplan**

In het bestemmingsplan kan een mogelijkheid staan om af te wijken van het bestemmingsplan. Dit noemen wij een binnenplanse afwijking.

In het bestemmingsplan dat voor u geldt, staan mogelijkheden in artikel 6.3 waarmee kan worden afgeweken van het bestemmingsplan. Met dit artikel kan voor het bouwen van een woongebouw op een afstand van minder dan 10 meter tot de achterste perceelsgrens afgeweken worden. Ook kan er worden afgeweken conform dit artikel voor het bouwen van hoofdgebouwen op een afstand van minder dan 3 meter tot de achterste perceelsgrens. Dit kan alleen als dit vanuit stedenbouwkundig en milieuhygienisch oogpunt aanvaardbaar is. Er mag ook geen onevenredige parkeerbehoefte ontstaan in het openbare gebied.

De afstand van het te realiseren appartementencomplex bedraagt meestal 3 meter en op sommige plekken 4 meter tot de achterste perceelsgrens. Het plan is qua aard en omvang kleiner dan de maximale massa's die zijn toegelaten conform artikel 6 van het bestemmingsplan.

Wij vinden dat u mag afwijken van het bestemmingsplan. De redenen leest u verder hieronder.

Analoog aan de ligging tussen St. Janstraat en de kleinschaliger Vorstenburg past de perceelinrichting op hoofdlijnen in de ruimtelijke karakteristiek van de naastgelegen percelen. Het hoofdgebouw is georiënteerd op de St. Janstraat en zorgt voor een toevoeging in de straatwand, waar nu nog groen aanwezig is. Langs de kleinschaliger Vorstenburgzijde ontstaat daardoor een perceelachterzijde, analoog aan de opbouw van Vorstenburg.

Het hoofdgebouw sluit aan de voorzijde direct aan op het bestaande trottoir. Links en rechts staat het los van de perceelsgrenzen. De bouwmassa heeft een eenvoudig en traditioneel profiel, passend in de omgeving. De hoofdvorm is eenvoudig rechthoekig en voorzien van een geschilde (rondom lopende) mansardekap, met een goot op de eerste bouwlaag rondom. Ten opzichte van de bouwmogelijkheden uit het bestemmingsplan is de goothoogte verlaagd. De lage gevel-/goothoogte sluit zowel in de St. Janstraat als langs de Vorstenburg aan bij de omgeving. De kap heeft een rustig, ingetogen karakter, met hooguit een accent van de entree langs de St. Janstraat. De buitenruimte van de appartementen op de verdieping bevinden zich als loggia's binnen de bouwmassa aan de achterzijde. De rooilijn sluit aan bij de positie van De Carrousel en in combinatie met de losse perceelinvulling past dit in het historische, relatief stedelijke straatbeeld van de St. Janstraat. Op architecturaal niveau is aandacht gewenst voor de confrontatie van de openbare ruimte, direct aangrenzend aan de private binnenruimte. Bergingen bij de appartementen worden langs het aangrenzende pad geplaatst. Deze plaatsing zorgt voor ruimte in het beeld vanaf St. Janstraat en Vorstenburg. Langs Vorstenburg ontstaat zo een open, onbebouwd en zo groen mogelijk karakter. Groene elementen zijn in ieder geval de boom langs de Vorstenburg en een (lage) groene erfscheiding (levend groen op hekwerk). Aan deze zijde bevindt zich de buitenruimte van de onderste appartementen.

Voor de bergingen langs de St. Jansstraat ontstaat een onbebouwbaar plek, welke onbebouwd dient te blijven, ten behoeve van de vrije situering van het hoofdgebouw en openheid langs het pad. Ook de tuinen behorende bij de woningen op de begane grond dienen in de toekomst onbebouwd te blijven. Dit om de open en groene inrichting t.o.v. de achterliggende woningen aan de Vorstenburg te borgen.

Het perceel valt binnen welstandsplichtig gebied en binnen de bestemming Cultuurhistorie. Ook de situering van het gebouw is meegenomen in het advies van de gecombineerde adviescommissie Welstand en Monumenten.

Vandaar dat wij medewerking verlenen aan het afwijken van het bestemmingsplan ten aanzien van de afstand tot de achterste perceelsgrens, middels de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid.

## **2. Afwijken op grond van een wettelijke mogelijkheid**

In 'Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht staan mogelijkheden waarmee kan worden afgeweken van het bestemmingsplan. Dit noemen wij een buitenplanse kleine afwijking.

In 'Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht staan geen mogelijkheden waarmee kan worden afgeweken van het bestemmingsplan, aangezien het gaat om nieuwbouw van een hoofdgebouw. Hierdoor kan er alleen afgeweken worden met een goede ruimtelijke onderbouwing.

## **3. Afwijken met een goede ruimtelijke onderbouwing**

Ook mag u soms afwijken van het bestemmingsplan, als u laat zien dat de aanvraag voldoet aan een 'goede ruimtelijke ordening. Dit noemen wij een buitenplanse grote afwijking

Wij hebben een goede reden om af te wijken van het bestemmingsplan. Hieronder treft u hiervoor de motivering aan.

### *Stedenbouw en Cultuurhistorie*

Het plan voorziet in het toevoegen van woningen, door middel van het bouwen van een appartementencomplex voor 4 appartementen en de bijbehorende bergingen. Deze ontwikkeling is goed inpasbaar in de bestaande omgeving. De motivering betreffende de situering van het gebouw treft u aan onder het kopje afwijken op grond van het bestemmingsplan. Er is met respect voor de Cultuurhistorie een ontwerp tot stand gekomen, welke voorzien is van een positief advies van de Monumentencommissie en de Welstandscommissie.

### *Verkeer en Parkeren*

Op grond van de Nota Parkeernormen Uden 2018 geldt voor het deelgebied centrum, waartoe het plangebied behoort, voor beide appartementen die kleiner zijn dan 80 m<sup>2</sup> BVO een parkeernorm van 1,3 parkeerplaatsen per woning, waarvan 0,3 voor bezoekers, voor de beide grotere appartementen is die norm van 1,5 parkeerplaatsen per woning, waarvan 0,3 voor bezoekers. In totaal zijn derhalve 6 (5,6) parkeerplaatsen noodzakelijk.

Grotendeels op eigen terrein worden aan de Vorstenburg 4 parkeerplaatsen aangelegd. Voor het tekort van 2 parkeerplaatsen is geen ruimte beschikbaar. Hiervoor dient derhalve gebruik te worden gemaakt van het openbaar gebied. Om te bepalen of er in het openbaar gebied voldoende parkeervoorzieningen binnen 100 meter van het plangebied aanwezig zijn, is een parkeeronderzoek uitgevoerd. Daarvoor is op een aantal momenten in de week een parkeerdrukmeting verricht. Uitgangspunt van de Nota Parkeernormen daarbij is, dat er sprake is van voldoende restcapaciteit indien de parkeerdruk in de directe omgeving, met toevoeging van de parkeerbehoefte van de ontwikkeling, onder de 85% blijft.

Uit het onderzoek blijkt dat na het compenseren van 2 parkeerplaatsen de theoretische bezettingsgraad op het drukste telmoment ten hoogste 65% is en daarmee onder de 85% blijft, die als bovengrens is opgenomen in het parkeerbeleid van de voormalige gemeente Uden. Er is binnen een loopafstand van 100 meter van Sint Janstraat 9a derhalve voldoende restcapaciteit voor het compenseren van 2 parkeerplaatsen.

In artikel 6 lid 6.6 van het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Alhoewel de onderhavige toevoeging van woningen met een uitgebreide omgevingsvergunning (in plaats van een wijzigingsplan) worden vergund, is de planontwikkeling wel getoetst aan de bij de wijzigingsbevoegdheid behorende voorwaarden.

Middels de ruimtelijke onderbouwing van maart 2023 is aangetoond dat woningbouw vanuit het oogpunt van beeldkwaliteit en vanuit milieuhygienisch oogpunt aanvaardbaar is, dat het past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma, toevoeging plaatsvindt binnen de maximale bebouwingscontouren en er wordt voldaan aan de parkeernormen en het algemeen afwijkingskader.

Er is een archeologisch onderzoek ingediend en akkoord bevonden. Er is een verkennend bodemonderzoek ingediend en akkoord bevonden. De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt geen belemmering voor de beoogde realisatie van het appartementengebouw. De eventueel bij werkzaamheden vrijkomende grond is op of buiten het onderzoeksterrein herbruikbaar. Indien vrijkomende grond van de locatie afgevoerd dient te worden, dient men rekening te houden met de regels van het vigerende Besluit Bodemkwaliteit.

De ontwikkeling is meerdere keren voorgelegd aan de Welstandscommissie en Monumentencommissie. Zij hebben de ontwikkeling voorzien van een positief advies op beeldkwaliteit en cultuurhistorie. Er wordt voldaan aan gemeentelijk, Rijks- en provinciaal beleid.

In hoofdstuk 4 van de ruimtelijke onderbouwing zijn alle relevante (milieu-)aspecten beschreven. Middels de ruimtelijke onderbouwing van maart 2023 is aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en een goed woon- en leefklimaat.

#### **Ter inzage legging ontwerpbesluit**

Het ontwerp van het besluit, met bijbehorende stukken, heeft met ingang van 25 april 2023 tot en met 5 juni 2023 voor zes weken ter inzage gelegen. Een ieder is in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen.

#### **Ontvangen zienswijzen**

De gemeente Maashorst heeft wel zienswijzen ontvangen. Op de volgende bladzijde staat de zienswijzennota.

## NOTA VAN ZIENSWIJZEN

### De zienswijze

Met ingang van 25 april 2023 heeft de ontwerpbeslissing tot verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen van vier appartementen met bergingen op het adres St. Janstraat 9a t/m 9d te Uden en voor het in verband daarmee afwijken van het bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Op 2 juni 2023 heeft de gemeente Maashorst een zienswijze ontvangen welke hieronder kort wordt samengevat. Voor de volledige zienswijze verwijs ik u naar de bijlage: Zienswijze St. Janstraat 7 (Uden) behorend bij deze omgevingsvergunning. De zienswijze indiener (hierna: indiener) exploiteert een grillrestaurant (Marc's Bar-'BQ') aan de St. Janstraat 9 te Uden. Dit grillrestaurant is gesitueerd direct naast het plangebied waarvoor de omgevingsvergunning voor de bouw van de vier appartementen is aangevraagd.

De indiener geeft aan dat:

1. De bouw van de appartementen op deze locatie onherroepelijk zal leiden tot problemen en belemmeringen met en voor de omliggende horecagelegenheden, waaronder het grillrestaurant zelf.
2. In het onderzoek bedrijven en milieuzonering het bestaande grillrestaurant Marc's Bar-'BQ' feitelijk helemaal niet is betrokken;
3. Er parkeerproblemen en andere mogelijke overlast gaat ontstaan en daarmee verdere beperkingen voor de horeca en waardedaling van het horecapand van de indiener;
4. Met het oog op cultuurhistorische waarden het plangebied onbebouwd moet blijven en dat het Structuurplan en het advies van de Monumenten- en Welstandcommissie niet is toegevoegd als bijlage bij het ontwerpbesluit waardoor verificatie niet mogelijk is;
5. Dat de Carroussel een toezegging heeft gedaan dat het plangebied onbebouwd zou blijven.

### De beantwoording van de zienswijze

#### 1. Belemmeringen en problemen voor de bedrijfsvoering van Marc's Bar-'BQ'

Om te kunnen beoordelen of er nieuwe belemmeringen ontstaan voor de bedrijfsvoering van Marc's Bar-'BQ' dient er te worden gekeken naar de maximale planologische mogelijkheden van Marc's Bar-'BQ', het plangebied en omliggende bebouwing binnen een afstand van 25 meter.

#### Locatie Marc's Bar-'BQ'

Op dit moment is op de locatie van Marc's Bar-'BQ' een goot- en bouwhoogte van 6 respectievelijk 9 meter toegestaan. De bouwhoogte is nu lager dan 9 meter in de feitelijke situatie. Schoorstenen worden voor de wijze van meten van de bouwhoogte buiten beschouwing gelaten als die niet meer dan maximaal 3 meter hoogte hebben.

#### Locatie plangebied

Het plangebied heeft de bestemming 'Gemengd-1'. De voor 'Gemengd-1' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor 'Wonen' op grond van artikel 6.1 sub a van het vigerend bestemmingsplan. Bovendien heeft het plangebied een bestaand bouwvlak waarbij een bouwhoogte is toegestaan van maximaal 9 meter. Doordat wonen op de planlocatie planologisch is toegestaan blijft de planologische situatie gelijk. Hierdoor wordt de situatie niet gevoeliger voorgeur- en geluid. Daarmee ontstaan geen nieuwe belemmeringen voor Marc's Bar-'BQ'.

#### Locaties binnen een afstand van 25 meter van de pijp van Marc's Bar-'BQ'

De locaties in de omgeving binnen een straal van 25 meter van de pijp Marc's Bar-'BQ' betreft een redelijk nieuw bestemmingsplan (St. Janstraat 18, Uden) vanwege meer woningen dan eerdere toegestaan. Dit is vergelijkbaar met onderhavige casus. De bouwhoogte betreft hier maximaal en feitelijk 9 meter. Alle locaties in de directe omgeving hebben zowel bestemmingen Gemengd als Wonen met een bouwhoogte van maximaal 9 meter.

Gelet op de omliggende woonbebouwing, voornamelijk de woonbebouwing op St. Janstraat 18 die al feitelijk is gebouwd tot 9 meter, zou Marc's Bar-'BQ' (reeds) aan het Activiteitenbesluit moeten voldoen en een schoorsteen van 11 meter (2 meter boven de hoogste daklijn binnen 25 meter) moeten hebben. Daarmee is het aanvaardbaar woon- en leefklimaat geborgd voor die vier appartementen in het plangebied.

Geconcludeerd kan worden dat de feitelijke situatie voor Marc's Bar-'BQ' niet wijzigt ten opzichte van de te treffen maatregelen:

- De eisen waaraan moet worden voldaan na realisatie van de appartementen blijft immers hetzelfde (bepalende daklijn binnen 25 meter van de uitmonding is die van nummer 18, tegenover het grillrestaurant);
- Verder staat het plangebied al bouwwerken (ook voor wonen) tot 9 meter hoogte toe en het nieuwe bouwplan voldoet aan die maatvoering. De planologische situatie van Marc's Bar-'BQ' wijzigt niet nadelig: door appartementen toe te staan in de bestaande bestemming Gemengd wordt de exploitatie niet benadeeld, omdat er geen hogere daklijn wordt toegestaan dan dat er al mag worden gerealiseerd. Dat er extra woningen komen, maakt geen verschil omdat bij deze bestemming al gewoond mag worden.

## *2. Onderzoek bedrijven en milieuzonering*

In het onderzoek bedrijven en milieuzonering zoals dat bij het ontwerpbesluit ter inzage lag is het bestaande grillrestaurant Marc's Bar-'BQ' wel degelijk betrokken, zie paragraaf 3.3 en 3.3.2. Naar aanleiding van de zienswijze is uit oogpunt van zorgvuldigheid het onderzoek bedrijven en milieuzonering aangepast waarin het bestaande grillrestaurant Marc's Bar-'BQ' nog uitgebreider is betrokken. Het aangepaste onderzoek bedrijven en milieuzonering leidt niet tot een andere conclusie. Er wordt ook na nader onderzoek geconcludeerd dat voor de vier appartementen sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat de belangen van Marc's Bar-'BQ' niet worden geschaad. Mede doordat er in de bestaande situatie van uit mag worden gegaan dat Marc's Bar-'BQ' aan de regels uit het Activiteitenbesluit moet voldoen. Het aangepast onderzoek is als bijlage toegevoegd bij de besluit.

## *3. Parkeerproblemen en parkeeroverlast*

Tijdens de planvorming is er rekening gehouden met Parkeren en Verkeer in de omgeving. De verkeerskundige van de gemeente heeft de stukken beoordeeld. Verschillende aanpassingen zijn verricht om tot een akkoord te komen. In het ontwerpbesluit is mede beschreven dat de Nota Parkeernormen Uden 2018 geldt voor het deelgebied 'Centrum' waartoe het plangebied behoort. Voor de twee appartementen die kleiner zijn dan 80 m<sup>2</sup> BVO geldt een parkeernorm van 1,3 parkeerplaatsen per woning, waarvan 0,3 voor bezoekers. Voor de twee grotere appartementen is die norm 1,5 parkeerplaatsen per woning, waarvan 0,3 voor bezoekers. In totaal zijn derhalve 6 (5,6) parkeerplaatsen noodzakelijk. Grotendeels op eigen terrein worden aan de Vorstenburg vier parkeerplaatsen aangelegd.

Voor het tekort van 2 parkeerplaatsen is geen ruimte beschikbaar. Hiervoor dient derhalve gebruikte worden gemaakt van het openbaar gebied. Om te bepalen of er in het openbaar gebied voldoende parkeervoorzieningen binnen 100 meter van het plangebied aanwezig zijn, is een parkeeronderzoek uitgevoerd. Daarvoor is op een aantal momenten in de week een parkeerdrukmeting verricht. Uitgangspunt van de Nota Parkeernormen daarbij is, dat er sprake is van voldoende restcapaciteit indien de parkeerdruk in de directe omgeving, met toevoeging van de parkeerbehoefte van de ontwikkeling, onder de 85% blijft. Uit het onderzoek blijkt dat na het compenseren van 2 parkeerplaatsen de theoretische bezettingsgraad op het drukste telmoment ten hoogste 65% is en daarmee onder de 85% blijft, die als bovengrens is opgenomen in het parkeerbeleid van de voormalige gemeente Uden. Er is binnen een loopafstand van 100 meter van de Sint Janstraat 9a derhalve voldoende restcapaciteit voor het compenseren van 2 parkeerplaatsen.

Het bouwen van deze vier appartementen zal niet leiden tot een onevenredige toename van parkeerproblemen en overlast.

#### *4. Cultuurhistorische Waarden*

In de ruimtelijke onderbouwing wordt verwezen naar het Structuurplan van 25 juni 2020 en het bijbehorend advies van de Monumentencommissie van 15 september 2020. Tevens wordt er in het ontwerpbesluit verwezen naar het uiteindelijke advies van de Monumentencommissie. Echter, in de bijlagen van het ontwerpbesluit waren deze niet opgenomen waardoor het voor de indiener niet teverifiëren is of er werkelijk een akkoord heeft plaatsgevonden. Aan het definitief besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning zijn het Structuurplan en het Advies van de Monumentencommissie toegevoegd.

Bovendien is er door de stedenbouwkundige uitgebreid beschouwd of de ontwikkeling goed inpasbaar is in de bestaande omgeving. Het ontwerp is tot stand gekomen met respect voor de Cultuurhistorie. Dit wordt eveneens bevestigd in het positief advies van de Monumentencommissie en de Welstandcommissie. Dat het plangebied vanouds onbebouwd is en de laatst overgebleven open plek is in de strook grond tussen de Vorstenburg en de St. Janstraat, wil niet zeggen dat het onbebouwd moet blijven. Er is namelijk van oudsher sprake van een bestemming "Gemengd" met een bouwvlak. Een logisch gevolg hiervan is dat er op enig moment van de bouwmogelijkheden gebruik wordt gemaakt. Het bouwplan voor de vier appartementen wijzigt niets aan de bestemming en het bouwvlak zoals opgenomen in het vigerend bestemmingsplan.

#### *5. Toezegging Carroussel*

In het verleden hebben de initiatiefnemers, de eigenaren van de Carroussel, aan alle omwonenden toegezegd dat het plangebied groen zou blijven. De toezegging van de Carroussel dat het plangebied onbebouwd zal blijven, is echter geen toezegging vanuit de gemeente Maashorst geweest. Het plangebied heeft op dit moment op grond van het vigerend bestemmingsplan de bestemming "Gemengd" met een bouwvlak. Daar kan gebruik van worden gemaakt. In dit besluit staat alleen de toename van het aantal woningen ter discussie en niet de vraag of er wel of niet gebouwd mag worden.

#### **Het besluit**

De ontwikkeling vormt geen nadelige belemmeringen voor de bedrijfsvoering van Marc's Bar-'BQ'. De zienswijze leidt mede daarom niet tot inhoudelijke aanpassingen van de ter inzage gelegde omgevingsvergunning. De zienswijze heeft wél tot gevolg dat de bijlagen behorend bij de vergunning zijn aangepast. Het Structuurplan en het advies van de Monumentencommissie en Welstandcommissie is toegevoegd als bijlage. En tevens is het onderzoek bedrijven en milieuzonering is aangepast.

#### **Conclusie**

U heeft een vergunning aangevraagd voor bouwen van 4 appartementen met bergingen en afwijken van het bestemmingsplan op het adres St. Janstraat in Uden. U krijgt de vergunning.



## **Bijlage 1**

### **Wat is er verder belangrijk?**

In deze bijlage staat belangrijke informatie over uw vergunning. Lees dit goed voordat u begint met het werk.

### **Wanneer mag u beginnen?**

De omgevingsvergunning treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken (beroepstermijn van 18 november 2023 tot en met 29 december 2023) en wanneer er geen voorlopige voorziening is gevraagd. Een gegrond beroep kan leiden tot intrekking of wijziging van de verleende vergunning.

### **Rechten van anderen**

U krijgt de vergunning maar u, moet daarbij bedenken dat anderen rechten hebben. Uw burens hebben bijvoorbeeld eigendomsrechten. Deze eigendomsrechten gelden voor hun grond, hun woning en hun spullen. Uw vergunning verandert deze rechten niet. Dus bij alles wat u doet, moet u rekening houden met deze rechten van anderen. Dat kan zelfs betekenen dat u uw vergunning niet kunt gebruiken.

### **Mogen wij de vergunning intrekken?**

Wij mogen de vergunning helemaal of voor een deel intrekken als u na een halfjaar nadat u de vergunning kreeg nog niet bent begonnen met de werkzaamheden.

### **Maakt u gebruik van de openbare weg?**

Wilt u voor werkzaamheden gebruikmaken van de openbare weg? Wilt u bijvoorbeeld bouwmaterialen, een container of machines op een weg of een trottoir zetten? Dan heeft u daarvoor een vergunning nodig. Hoe u dit kunt regelen vindt u op onze website bij 'Voorwerpen en voertuigen aan de weg plaatsen'.

### **Wilt u een riolering aansluiten?**

Wilt u een riolering aansluiten? Dan heeft u daarvoor toestemming nodig. Hoe u dit kunt regelen vindt u op onze website bij 'Rioolaansluiting aanvragen' <https://www.gemeentemaashorst.nl/inwoners/water-en-riolering/rioolaansluiting-bij-nieuwbouw/>.

### **Doet u het werk in de buurt van een watergang/sloot?**

Doet u het werk in de buurt van een sloot? Neem dan contact op met de gemeente of het Waterschap. Want u heeft misschien toestemming nodig van het Waterschap.

### **Bouwt u iets groots of verhardt u een groot stuk grond?**

Bouwt u in stedelijk gebied iets dat groter is dan 500 m<sup>2</sup> of verhardt u daar meer dan 500 m<sup>2</sup> grond?

Of bouwt of verhardt u in landelijk gebied meer dan 500 m<sup>2</sup>? Dan moet u dat ook doorgeven aan het waterschap. Mogelijk moet u er een vergunning voor hebben van het waterschap.

### **Bouwt u iets voor meer dan 50 mensen?**

Bouwt u een gebouw waarin meer dan 50 mensen tegelijkertijd aanwezig kunnen zijn? Dat moet u op [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl) een 'gebruiksmelding' doen. Dit staat in het Bouwbesluit 2012.

### **Let op bij slopen en verbouwen**

Gaat u iets slopen of verbouwen? En heeft u dan 10m<sup>3</sup> of meer sloopaafval? Of komt er asbest vrij? Dan moet u op [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl) een 'sloopmelding' doen.

## **Bijlage 2**

### **Bent u het niet eens met de beslissing?**

Bent u het niet eens met onze beslissing? Dan kunt u beroep instellen bij de rechtbank Oost-Brabant. Voor het instellen van beroep moet u een beroepschrift indienen. Het beroepschrift is een brief waarin u uitlegt waarom u het niet eens bent met de beslissing van de gemeente Maashorst.

De termijn voor het indienen van een beroepschrift is zes weken. Deze termijn begint na de eerste dag van de terinzagelegging van het besluit (beroepstermijn van 18 november 2023 tot en met 29 december 2023). Als uw beroepschrift te laat binnen komt, wordt het niet in behandeling genomen.

In uw beroepschrift moet u in ieder geval vermelden:

- uw naam en adres;
- de datum waarop u het beroepschrift schrijft;
- de omschrijving van de beslissing, met zo mogelijk een kopie van de beslissing;
- de reden waarom u beroep instelt;
- uw handtekening. U moet het beroepschrift ondertekenen.

In plaats van per brief kunt ook door het invullen van een webformulier beroep instellen bij de rechtbank Oost-Brabant. Het webformulier vindt u op de site [www.rechtspraak.nl](http://www.rechtspraak.nl).

### **Voorlopige voorziening**

Tijdens de beroepsprocedure geldt de genomen beslissing. Het kan zijn dat deze beslissing intussen onherstelbare gevolgen voor u heeft. U kunt dan tegelijk met uw beroepschrift of tijdens de beroepsprocedure een voorlopige voorziening vragen aan de rechter. Dit betekent dat een speciale regeling kan worden getroffen voor de periode dat uw beroepschrift nog in behandeling is. Een voorlopige voorziening moet u vragen aan het rechterlijk college waar u in beroep gaat of bent gegaan.

### **Griffierecht**

Als u beroep instelt of een voorlopige voorziening vraagt, moet u griffierecht betalen. Voor informatie over de actuele tarieven voor griffierecht kunt u de website [www.rechtspraak.nl](http://www.rechtspraak.nl).